



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fjalar



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mats Göran Carsall	Ordförande
Alejandro Casal	Ledamot
Konny Sven Åke Lindström	Ledamot
Ulla Elisabeth Persson	Ledamot
Barbro Kristina Sköld	Ledamot

Sten Magnus Holmberg	Suppleant
Anna Linnéa Rebecca Sahlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alejandro Casal, Sten Magnus Holmberg och Ulla Elisabeth Persson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Clas Pettersson

Ordinarie Extern

Skedevi Torpa revision och
ekonomikonsult AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FJALAR 13	1941	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

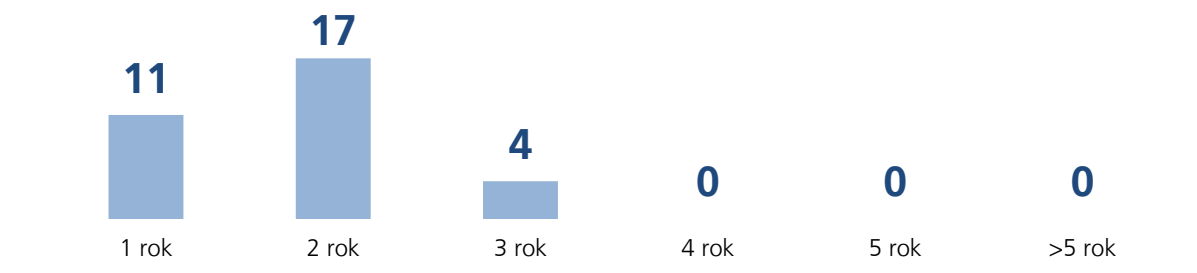
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 678 m², varav 1 626 m² utgör lägenhetsyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lagerlokal	52 m ²	2017-07-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny avfuktare till torkrummet	2020	
Påfyllning av grus på gården	2020	
Byte entrédörrar	2019	
Ny undercentral fjärrvärme	2019	
Gamla pannor och cisterner rivet och asbestsannerat i pannrummet.	2019	
Målning cykelrum	2018	
Energideklaration	2018	
Brandtillsyn MBR	2018	
Renovering cirkulationspump	2017	
Målning cykelrum golv och väggar	2017	
Rensning av hängrännor	2017	
Inbyggnad sophus nytt tak och luckor.	2017	
Nytt staket mot Brahegården	2017	
Nya avloppsrör i källaren. Relining	2016	
Ny torktumlare	2016	
Golv vinden lagad, flytspackel.	2015	
Tvättstugan: nya rör till torktumlaren	2015	
Större markarbete gården.	2015	
OVK besikning.	2015	
Ny elomkoppling för bredbandet.	2015	
Ny styrventil till värmesystemet.	2015	
Torkrum: ny timer.	2015	
Gamla tvättstugan: ny sensor till taklampan.	2015	
Byte låskolvar hela fastigheten	2013	
Målning tvättstuga och torkrum	2013	
Klinkergolv i tvättstuga och torkrum	2012	
Byte WC-stol i källaren	2012	
Nytt parpumpsskåp till cirkulationspumpar	2011	
Ny påfyllningskran och backventil och tryckklocka	2011	
Nya brandvarnare	2011	till alla medlemmar
Elarbete källare och vind, uppgradering	2011	
Stängare vindsdörrar	2011	
Brandlarm källare	2011	
Ny reglercentral för värmen	2011	
Ny cirkulationspumpmotor	2011	
Byte Källardörrar	2010	
Rusta entredörrar	2010 - 2011	
Sopförbättring	2010	Anskaffat 2st kärl till glas
Målning fönster	2006 - 2007	
Omputsning av fasad	2006	Södra fasaden
Termostat byte	2005	
Omläggning av tak	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Nya balkonger	1992	
Planerat underhåll	År	
Nya fönster eller renovering av fönster.	2020-2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

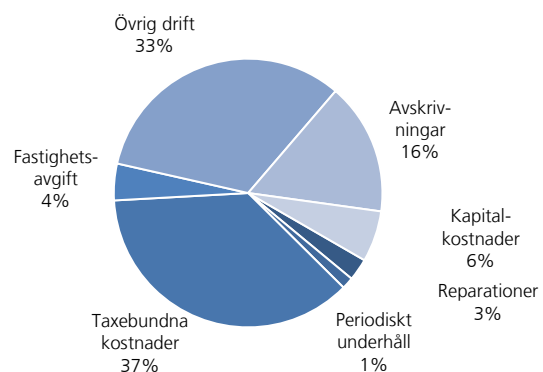
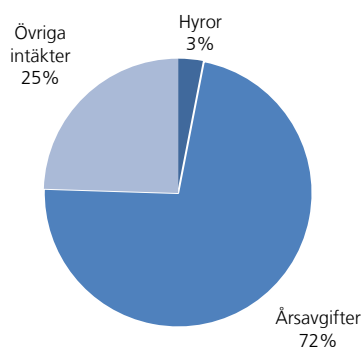
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
TV	Telenor
Fastighetsskötsel	Tholin Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 090 025	1 202 380
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 430 883	1 392 344
Finansiella intäkter	9	441
Minskning kortfristiga fordringar	0	823
Ökning av kortfristiga skulder	0	940 604
	1 430 892	2 334 212
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	828 855	1 433 681
Finansiella kostnader	65 113	60 413
Ökning av materiella anläggningstillgångar	44 849	921 313
Minskning av långfristiga skulder	31 160	31 160
Minskning av kortfristiga skulder	934 449	0
	1 904 426	2 446 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	616 491	1 090 025
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-473 534	-112 355

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny avfuktare till torkrummet installerad.

Nytt grus till gården.

Källardörren till Ringgården har bommats igen eftersom dom numera har egen undercentral och inte behöver tillgång till vår källare.

På grund av rådande omständigheter med pandemi så har färre möten och den årliga vårstädningen av gården inte kunnat ske.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	636	636	632
Hyror/m ² hyresrättsyta	494	486	475	467
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 651	1 670	1 690	1 709
Elkostnad/m ² totalyta	24	25	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	152	245	291	277
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	30	30	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	36	33	34
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	368	-255	47	141
Nettoomsättning (tkr)	1 211	1 210	1 193	1 179

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 626 m² bostäder och 52 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 566	0	0	102 566
Fond för yttre underhåll	277 538	189 353	-479 875	568 060
S:a bundet eget kapital	380 104	189 353	-479 875	670 626
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-894 627	-189 353	225 132	-930 406
Årets resultat	368 161	368 161	254 743	-254 743
S:a ansamlad förlust	-526 465	178 808	479 875	-1 185 149
S:a eget kapital	-146 361	368 161	0	-514 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	368 161
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-705 274
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 353
summa balanserat resultat	-526 466

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	14 838
att i ny räkning överförs	-511 628

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 210 845	1 209 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	220 039	182 607
Summa rörelseintäkter		1 430 883	1 392 344
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-704 868	-1 322 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 194	-71 031
Personalkostnader	Not 6	-38 793	-39 675
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 762	-153 434
Summa rörelsekostnader		-997 617	-1 587 115
RÖRELSERESULTAT		433 266	-194 771
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 113	-60 413
Summa finansiella poster		-65 104	-59 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		368 161	-254 743
ÅRETS RESULTAT		368 161	-254 743

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	2 111 279	2 277 239
Inventarier	Not 9	42 046	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 153 325	2 277 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 156 125	2 280 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	624 347	636 190
Summa kortfristiga fordringar		624 347	636 190
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	431 847
SBC klientmedel i SHB		0	29 844
Summa kassa och bank		0	461 691
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		624 347	1 097 881
SUMMA TILLGÅNGAR		2 780 472	3 377 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 566	102 566
Fond för yttre underhåll	Not 12	277 538	568 060
Summa bundet eget kapital		380 104	670 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-894 627	-930 406
Årets resultat		368 161	-254 743
Summa fritt eget kapital		-526 465	-1 185 149
SUMMA EGET KAPITAL		-146 361	-514 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 653 814	2 684 974
Summa långfristiga skulder		2 653 814	2 684 974
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 160	31 160
Leverantörsskulder		84 782	1 050 237
Skatteskulder		1 971	307
Övriga skulder		0	14 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	155 106	111 289
Summa kortfristiga skulder		273 019	1 207 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 780 472	3 377 919

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	40 år	40 år
Fasad	15 år	15 år
Tak	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Inventarier	12 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 036 408	1 034 832
Hyror lokaler	25 683	25 276
Hyror parkering	15 000	15 000
Hyror förråd	3 250	2 450
Kabel-TV intäkter	52 224	52 224
Bredbandsintäkter	63 360	63 360
Avgift andrahandsuthyrning	14 958	16 640
Öresutjämning	-39	-44
	1 210 845	1 209 737

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	216 188	182 607
Återbäring försäkringsbolag	3 851	0
	220 039	182 607

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 237	27 638
	Fastighetsskötsel beställning	557	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	961	0
	Snöröjning/sandning	0	12 722
	Städning entreprenad	41 633	49 240
	Gemensamma utrymmen	0	2 299
	Gård	1 908	1 615
	Förbrukningsmateriel	1 033	3 471
	Brandskydd	0	260
		78 328	97 245
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 509	1 179
	Lås	0	4 127
	VVS	2 701	1 538
	Värmeanläggning/undercentral	7 050	0
	Elinstallationer	4 069	0
	Fönster	2 688	0
	Mark/gård/utemiljö	5 880	0
		27 897	6 844
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	14 838	0
	Entré/trapphus	0	463 625
	Mark/gård/utemiljö	0	16 250
		14 838	479 875
	Taxebundna kostnader		
	El	40 947	41 789
	Värme	255 605	411 286
	Vatten	48 936	49 824
	Sophämtning/renhållning	45 470	46 644
	Grovsopor	0	4 466
		390 958	554 009
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 305	20 992
	Kabel-TV	42 273	55 496
	Bredband	77 451	63 360
		146 029	139 848
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 818	45 154
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	704 868	1 322 975

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	918	0
	Tele- och datakommunikation	4 379	2 427
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 875	6 875
	Föreningskostnader	738	1 019
	Styrelseomkostnader	0	3 094
	Fritids- och trivselkostnader	1 240	1 201
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	48 892	48 134
	Administration	1 738	3 251
	Korttidsinventarier	13 580	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		85 194	71 031

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 200	36 000
	Sociala kostnader	3 593	3 675
		38 793	39 675

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	106 788	106 788
	Förbättringar	59 171	46 646
	Inventarier	2 803	0
		168 762	153 434

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 303 186	5 381 873
	Nyanskaffningar	0	921 313
	Utgående anskaffningsvärde	6 303 186	6 303 186
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 025 947	-3 872 514
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 959	-153 434
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 191 907	-4 025 947
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 111 279	2 277 239
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	150 700	150 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 509 000	9 509 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
		16 709 000	16 709 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 600 000	16 600 000
	Lokaler	109 000	109 000
		16 709 000	16 709 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 613	42 613
	Nyanskaffningar	44 849	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	87 462	42 613
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 613	-42 613
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 803	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 416	-42 613
	Redovisat restvärde vid årets slut	42 046	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 856	7 856
	Klientmedel hos SBC	616 491	628 334
		624 347	636 190

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	568 060	378 707
	Reservering enligt stadgar	189 353	189 353
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-479 875	0
	Vid årets slut	277 538	568 060

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Länsförsäkringar	2,340 %	1 323 407	1 354 567	2099-12-31
	Länsförsäkringar	2,390 %	1 361 567	1 361 567	2099-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		2 684 974	2 716 134	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 160	-31 160	
			2 653 814	2 684 974	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 529 174 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 273 000	4 273 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	35 200	0
	Sociala avgifter	3 594	0
	Ränta	5 216	5 034
	Avgifter och hyror	111 096	106 255
		155 106	111 289

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Nya fönster eller renovering av fönster.
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

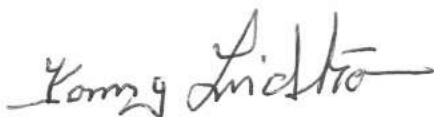
VÄSTERÅS den 16 / 3 2021



Mats Göran Carsall
Ordförande



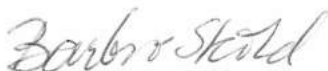
Alejandro Casal
Ledamot



Konny Sven Åke Lindström
Ledamot



Ulla Elisabeth Persson
Ledamot



Barbro Kristina Sköld
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2021
Skedevi Torpa revision och ekonomikonsult AB



Clas Pettersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjalar

Org.nr 778000-0936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjalar för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjalar för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vingåker den 24 mars 2021



Clas Pettersson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se